

Слайд 1

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей ВКР – **«Оценка объектов недвижимости, не завершеного строительством».**

Слайд 2

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, в том числе и не завершеного строительством.

Слайд 3

Цель работы - определение стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством, и обоснование путей ее повышения.

Объект исследования дипломной работы обосновать процедуру определения рыночной стоимости имущества, раскрыв разные подходы.

Предмет исследования – обоснование рыночной стоимости объекта недвижимости и разработка рекомендаций по ее увеличению.

Слайд 4

Необходимость в оценке недвижимости возникает в следующих случаях:

- операции купли-продажи или сдаче в аренду;
- акционирование предприятий и перераспределении имущественных долей;
- привлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- кадастровая оценка для целей налогообложения объектов недвижимости: зданий и земельных участков;
- страхование объектов недвижимости, не завершеного строительством;
- кредитование под залог объектов недвижимости, не завершеного строительством и др.

Слайд 5

В зависимости от цели проводимой оценки в Федеральных стандартах оценки, определено 4 вида стоимости:

- 1) Рыночная;
- 2) Инвестиционная;
- 3) Ликвидационная;
- 4) Кадастровая стоимость.

Слайд 6

Существует несколько рекомендаций по выбору ставки:

1. Стоимость ссуды (стоимость капитала) – для предприятий, не имеющих самостоятельного поведения (отсутствует рынок ценных бумаг).

2. Средняя маржинальная стоимость собственных финансов – для предприятий, акции которых котируются на рынке.

3. На основе средней производственной рентабельности предприятия или собственной отрасли.

4. Средние маржинальные предельные издержки изучаемых проектов (при инвестировании).

5. Нормы возмещения по займам.

6. Плановые нормы.

7. Норма ссудного процента (политэкономическое понятие, связанное с национальным доходом (НД) и внутренним национальным продуктом (ВНП)).

8. Доходность альтернативного вложения (например, депозитный счет в банке).

9. Минимальная безрисковая доходность, с точки зрения инвестора.

Слайд 7

Объект недвижимости, не завершеного строительством, находится в собственности ООО «Земский помещик» и расположен в Ленинском районе города Екатеринбурга.

Объект включает в себя трехэтажное кирпичное административное здание с помещением, предназначенным для общепита, общей площадью 1.293 кв.м.

Здание имеет 3 этажа, выполнено при соблюдении современных стандартов строительства.

Конструктивные элементы здания – таблица на слайде.

Слайд 8

Таблица на слайде - Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная с помощью затратного подхода, составляет 25 982 918,15 руб., или округленно 25 982 918 руб. (Двадцать пять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи девятьсот восемнадцать рублей) без НДС.

Слайд 9

Итоговые корректировки – таблица на слайде.

Наименьшее количество корректировок произведено по объекту сравнения №3, поэтому цена объекта оценки принимается равной скорректированной цене объекта сравнения №3, т.е. 32205 руб./кв.м. Найденная величина лежит в интервале цен от 18 151 руб./ кв.м до 45 235 руб./кв.м. Стоимость объекта оценки, полученная методом прямого сравнения продаж, составит: $32\,205 \times 1\,375,8 = 44\,307\,639$ руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки составляет 44 307 639 руб. (Сорок четыре миллиона триста семь тысяч шестьсот тридцать девять рублей) без НДС.

Слайд 10

Таблица на слайде - Определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная с помощью доходного подхода, составляет 60 479 191,77 руб., или округленно 60 479 192 руб. (Шестьдесят миллионов четыреста семьдесят девять тысяч сто девяносто два рубля) без НДС.

Слайд 11

Применяя различные подходы к оценке имущества, е завершенного строительством, мы пришли к следующим результатам – таблица на слайде.

Затратный подход весом в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо объектов с незначительным износом. Оцениваемое здание принадлежит к категории объектов недвижимости с низким уровнем износа, поэтому удельный вес значения рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода, будет иметь достаточно высокий коэффициент – 0,35.

Слайд 12

Стоимость мероприятий по реконструкции мансарды представлена в табл.на слайде.

Слайд 13

Движение денежных средств представлено в табл. На слайде.

Основную статью доходов составляет гостиничный бизнес. При этом важно подчеркнуть, что при избыточном спросе на этот вид услуг объективных причин низкой наполняемости номеров не выявлено.

Слайд 14

Чтобы определить, насколько увеличится текущая рыночная стоимость оцениваемого объекта в результате проведения рекомендуемых мероприятий, целесообразно воспользоваться коэффициентом капитализации, применявшемся в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что данный проект является инвестиционным, т.е. ориентированным, прежде всего, на получение дохода.

Следовательно, прирост текущей рыночной стоимости объекта оценки составит:

$1\,096\,002 / 0,19 = 5\,768\,432$ (руб.) (Пять миллионов семьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста тридцать два рубля) без учета НДС.

Слайд 15

Для оцениваемого объекта управление стоимостью сводится к более эффективному использованию имеющихся площадей.

Оцениваемое здание имеет чердак общей площадью 328,2 м² , который в настоящее время частично используется как склад канцелярских принадлежностей. С одной стороны, проведение соответствующей реконструкции позволит сделать это помещение жилым. С другой стороны, в последнее время в связи с расширением сотрудничества калужских предприятий с иногородними и иностранными компаниями значительно возрос спрос на гостиничные услуги. В этой связи предлагается провести комплексную реконструкцию чердачного помещения для перевода ее в разряд жилой мансарды, где планируется организовать гостиницу из 14 двухместных номеров класса «люкс».

Предложенные мероприятия по управлению стоимостью позволяют увеличить текущую рыночную стоимость на 5 768 432 руб. (Пять миллионов семьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста тридцать два рубля) без НДС.

Слайд 16

В данной дипломной работе дано понятие недвижимости, рассмотрена классификация объектов недвижимости, определены признаки. Вторым рассмотренным вопросом в данной контрольной работе – оценка объектов недвижимости незавершенным строительством. Приведены методы оценки, определены цели оценки, этапы определения рыночной стоимости объектов, дан расчет коэффициента готовности объекта и физического износа.

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.